

§ 57. Andre lejeforhold end de i § 56 nævnte kan udlejeren kun opsig i følgende tilfælde:

- 1) Når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede, jf. dog § 58.
- 2) Når udlejeren dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Når udlejeren efter en ombygning selv ønsker at benytte det lejede, kan opsigelse dog kun ske efter nr. 1.
- 3) Når det må antages, at der trods udlejerens påmindelse ved det lejedes benyttelse ikke er iagttaget god skik og orden, eller når lejeren i øvrigt herved ved støjende adfærd, fysisk vold eller trusler herom har været til ulempe for ejendommen eller beboerne, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejeren kan ophæve lejeforholdet uden varsel.
- 4) Når lejeren trods udlejerens påmindelse ikke betaler lejen på den af udlejeren anviste måde, jf. § 15.
- 5) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

§ 58. Opsigelse efter § 57, nr. 1, kan kun ske, hvis:

- 1) udlejeren eller udlejerens ægtefælle har haft tinglyst skøde eller anden tinglyst adkomst på ejendommen i mindst 2 år, og
- 2) opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold. Ved afgørelsen heraf skal der bl.a. tages hensyn til værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejerens person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbeholdninger af disse.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke opsig med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejeren.

Stk. 3. Er det lejede en ejerlejlighed, kan opsigelse efter § 57, nr. 1, kun ske, hvis:

- 1) lejeaftalen er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder og inden 1. januar 1980, eller
- 2) lejeren ved lejeaftalens indgåelse var bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 57, nr. 1.

§ 59. Opsiges en lejer efter § 57, nr. 2, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde ham at leje lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

§ 60. Ved lejerens opsigelse har udlejeren krav på 3 måneders varsel. Ved opsigelse af de i § 56, nr. 2, nævnte lejeforhold er opsigelsesvarsel 1 måned.

Stk. 2. Samtlige opsigelsesvarsler løber til aftalt flyttedag eller til den første hverdag i en måned, som ikke er dagen før en helligdag.

Stk. 3. Fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

§ 61. Ved udlejerens opsigelse har lejeren krav på

- 1) 1 måneds varsel ved opsigelse af lejeforhold omfattet af § 56, nr. 2.
- 2) 3 måneders varsel ved opsigelse af lejeforhold omfattet af § 56, nr. 1, eller af § 57, nr. 3 og 4.
- 3) 6 måneders varsel ved opsigelse af lejeforhold efter § 57, nr. 2 og 5.
- 4) 1 års varsel ved opsigelse efter § 57, nr. 1.

Stk. 2. § 60, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 62. Udlejerens opsigelse efter § 57 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Opsigelsen skal tilige indeholde oplysning om lejerens rettighe-der efter § 63. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 63. En lejer, der driver en erhvervs virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksom-